

**Gewerbehalle mit Büros und Lagerfläche in Top-Lage –  
Ideal für Produktion, Logistik und Handel mit großzügigen  
Parkmöglichkeiten!**



Lagerhalle 1

**Objektnummer: 550**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	475,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	475,57 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.065,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.670,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	605,00 €
<b>Heizkosten:</b>	460,00 €
<b>USt.:</b>	626,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

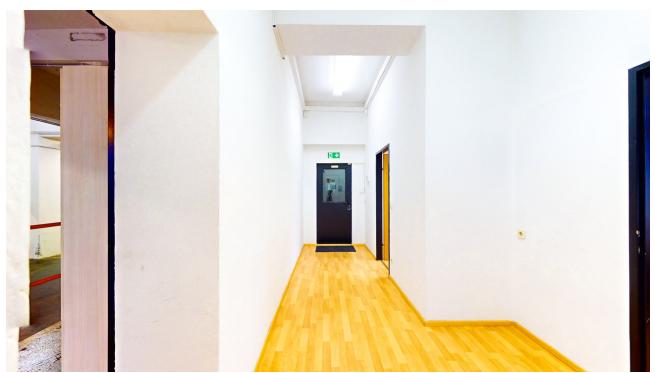
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





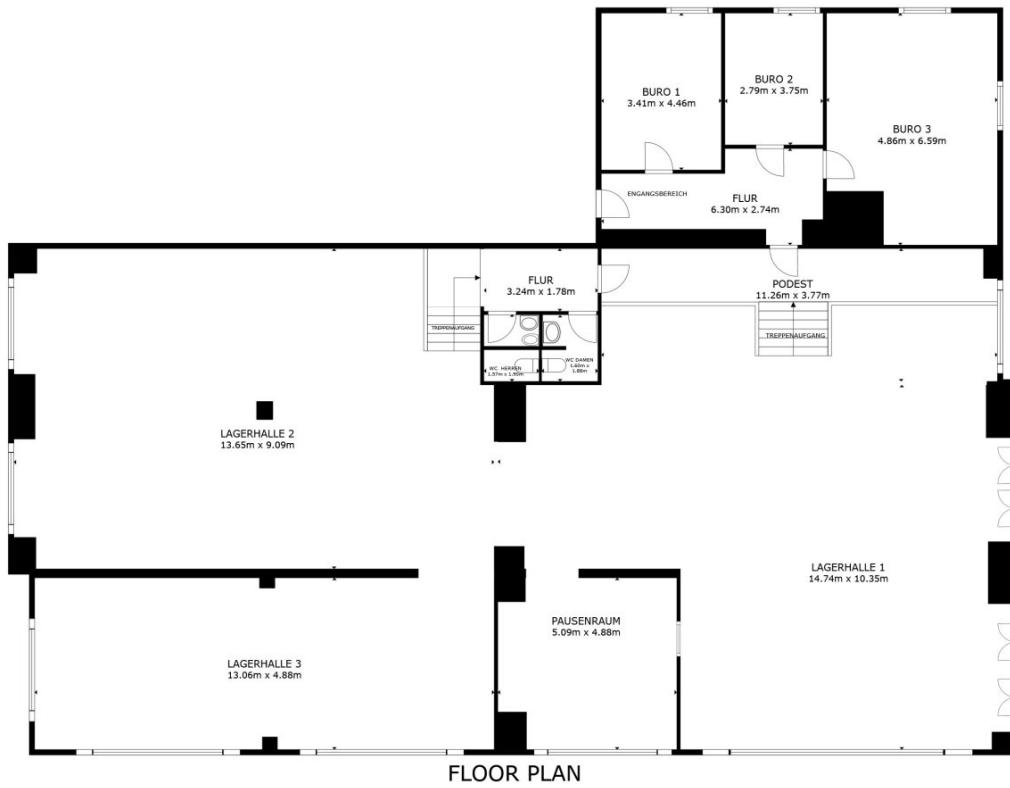






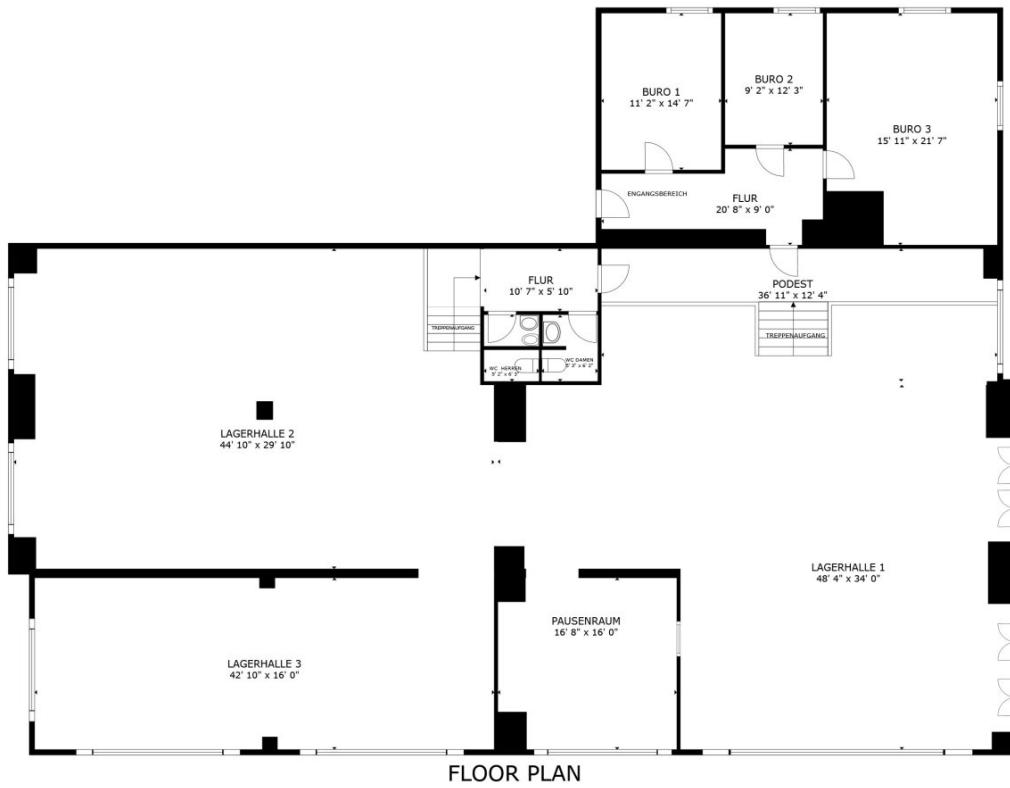






BRUTOINNENRAUM  
FLOOR PLAN 475,5 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 475,5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTOINNENRAUM  
FLOOR PLAN 5,119 sq.ft.  
INSGESAMT: 5,119 sq.ft.  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare **Gewerbeimmobilie in Klagenfurt** überzeugt mit einer **durchdachten Raumauflistung**, einer **hervorragenden Verkehrsanbindung** und einer **flexiblen Nutzungsmöglichkeit** für **Produktion, Lagerung, Handel oder Verwaltung**. Die Immobilie bietet eine **Gesamtfläche von ca. 475 m<sup>2</sup>**, bestehend aus **Büros, Lager- und Produktionsflächen**, und ist ideal für Unternehmen aus den Bereichen **Logistik, Handwerk, Vertrieb oder Gewerbe**.

## Aufteilung und Ausstattung

### Büroflächen

Der Bürotrakt umfasst **drei Büroräume** – zwei kleinere sowie ein größeres Büro. Diese sind über einen **repräsentativen Eingangsbereich** zugänglich und bieten eine **funktionale und angenehme Arbeitsumgebung** für **Verwaltung, Vertrieb, Kundenempfang oder Planungsbüros**.

### Lager- und Produktionshalle

Die Halle ist in **zwei große Bereiche** unterteilt:

- **Vordere Halle:** Verfügt über ein separates Büro, das zuletzt als **Pausenraum** genutzt wurde.
- **Hintere Halle:** Teilweise durch **Trockenbauwände und Regale** unterteilt, die nach Bedarf entfernt oder angepasst werden können.

Dank der **flexiblen Gestaltung** eignet sich die Halle für **Lagerhaltung, Produktionsbetriebe, Werkstätten, Speditionen oder Großhandel**.

### Zugänglichkeit und Verkehrsanbindung

Die Gewerbehalle verfügt über **zwei große Tore**, die einen **bequemen Zugang für Anlieferung und Warentransportermöglichen**. Weitere Vorteile:

- **Gute Zufahrtsmöglichkeiten für LKW, Transporter und Sattelzüge**
- **Ausreichend Parkplätze für PKW, Lieferfahrzeuge und Mitarbeiter**

Die Immobilie liegt an der **Rosenbergstraße**, nur wenige Meter von der stark frequentierten **Völkermarkter Straße** entfernt. Die **Autobahn A2 ist in ca. 8 Minuten erreichbar**, mit optimaler Verbindung nach **Wien, Graz, Villach sowie nach Slowenien und Italien**.

## Sicherheit und Infrastruktur

Die Gewerbehalle ist mit einer **Alarmanlage und Videoüberwachung** ausgestattet. Die **gegenüberliegende Goëss-Kaserne** sorgt für zusätzliche Sicherheit, was die Immobilie besonders attraktiv für die **Lagerung von wertvollen Waren oder technischen Geräten** macht.

Der Standort liegt in einer **etablierten Gewerbezone**, umgeben von **Einzelhandel, Industrie und Dienstleistungsunternehmen**. In unmittelbarer Nähe befinden sich das **Möbelhaus XXLutz** und das **Elisabethinen-Krankenhaus**, was die **Attraktivität der Lage für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter** weiter steigert.

Diese **moderne Gewerbehalle mit Büros** bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen **Logistik, Produktion, Handwerk, Handel oder Verwaltung**. Die **zentral gelegene Gewerbeimmobilie in Klagenfurt** überzeugt mit **flexibler Nutzung, idealer Erreichbarkeit und hoher Sicherheitsausstattung**.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, um Ihr Unternehmen an einem **verkehrsgünstigen und strategisch vorteilhaften Standort** zu positionieren.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap